

玄ヶ野・高銭野団地 集約建替事業

審査基準書

令和 8 年 1 月 19 日

筑 後 市

一 目 次

第 1	審査の概要	1
1	審査基準の位置付け	1
2	審査方法	1
3	審査委員会の設置	1
4	審査全体の流れ	2
第 2	応募資格審査	4
第 3	提案審査	5
1	提案審査の流れ	5
2	提案審査の内容	5
(1)	価格の確認	5
(2)	提案審査	5
3	提案内容の位置付	6
(1)	審査項目に基づく審査の扱い	6
(2)	審査委員会の意見の扱い	6
4	提案評価に関する基本的な考え方	7
(1)	基礎審査による要求水準の達成確認	7
(2)	提案価格及び事業提案書の審査	7
第 4	優先交渉権者の決定	9
別紙	審査項目一覧表	別紙 1-1

第1 審査の概要

1 審査基準の位置付け

本審査基準は、市が玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業（以下「本事業」とする）を実施する事業者を選定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものとして扱うものとする。

2 審査方法

事業者選定の方法は公募型プロポーザル方式とする。審査は、事業者の資格の有無を判断する「応募資格審査」と、事業者の提案内容等を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

応募資格審査では、応募者の応募資格及び事業の実施体制において市が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者の選定を行う。提案審査においては、価格、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査を行う。

3 審査委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、学識経験者等で構成する「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業PFI事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」とする）を設置する。審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市に答申を行う。市は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。審査委員会の委員は次のとおりである。

■審査委員会 委員一覧

委員氏名	所属する団体名及び役職名
森田 欣也	筑後市副市長
前田 真	株式会社産学連携機構九州 代表取締役社長（九州 PPP センター）
大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科教授
塚本 真由美	九州大谷短期大学 仏教学科教授 専門分野社会福祉学
豊福 県一	筑後市建設経済部長
角 繁裕	筑後市総務部長
中村 美彩	筑後市市民生活部長

なお、応募者の構成企業が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

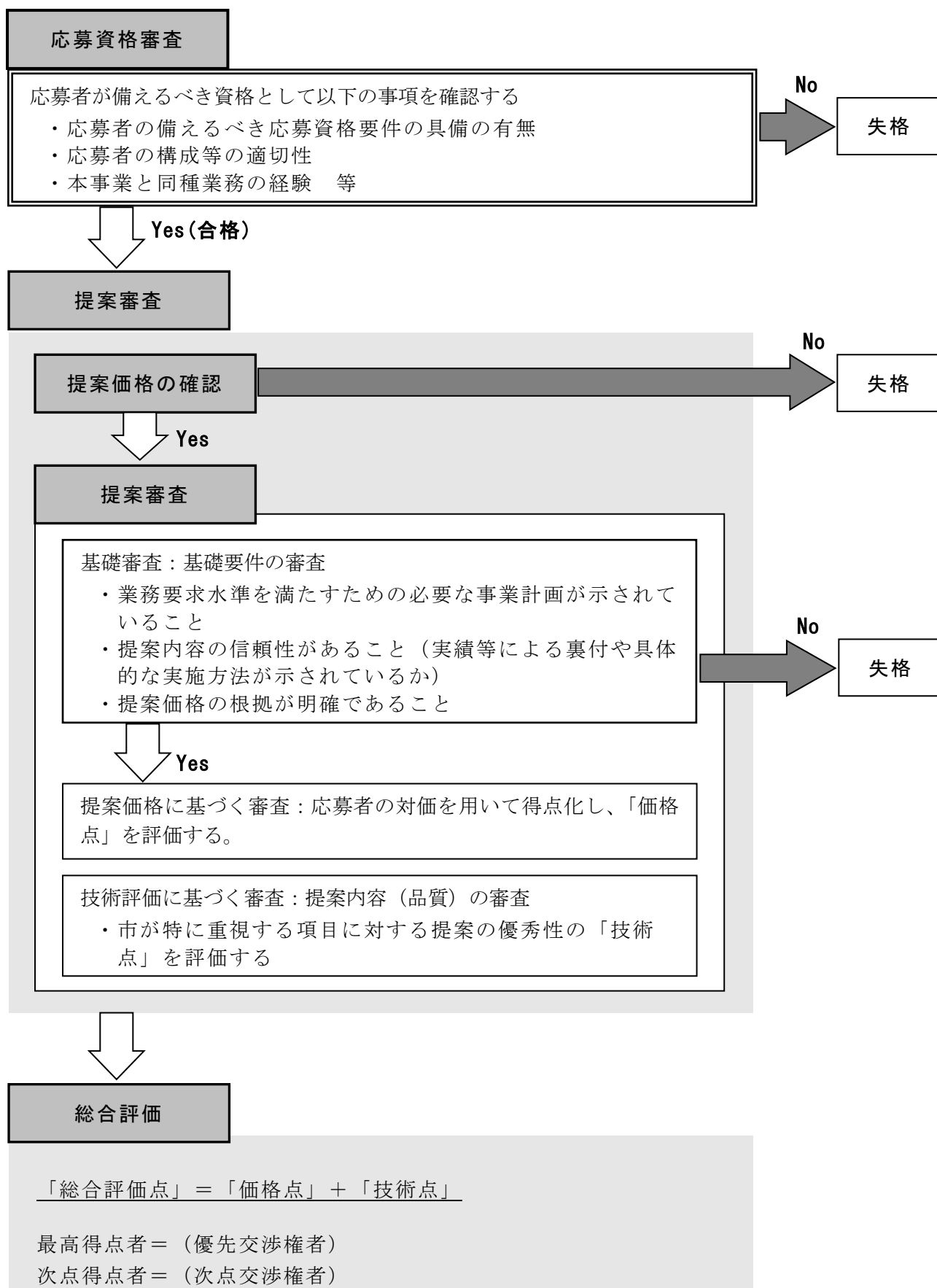
4 審査全体の流れ

審査及び選定の手順は、次ページに示すとおりで、審査は、応募者の資格・実績といった事業遂行能力を確認する「応募資格審査」と、応募資格審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」を実施する。

なお、応募資格審査における審査は、提案審査のための提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、応募資格審査の結果は提案審査に影響しない。

また、応募者数に関わらず、審査の結果により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合がある。

■ 審査及び選定の流れ



第2 応募資格審査

応募者の構成企業が、募集要項に示す応募資格の要件を満たしているかどうかを審査する。1項目でも要件の未達項目があれば失格とする。

また、本事業に対する基本的な考え方及び事業者の実施体制について審査を行い、市の要求を満たさないと評価された場合、応募者は提案審査に参加することはできない。

第3 提案審査

1 提案審査の流れ

提案審査では、応募資格審査により資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び提案価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

この中で、審査委員会は、提案価格に基づいて「価格点」の算出を行う。さらに、提案内容を後述する総合的観点による審査項目に基づいて審査し、「技術点」として得点化を行う。

この「価格点」と「技術点」の合算により総合評価点を算出し、最終的に提案評価の順位付を行う。

2 提案審査の内容

(1) 価格の確認

提案価格は、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、及び維持管理業務に係る対価（以下、これらを総称して「本事業に係る対価」という。）をそれぞれ算出することとし、市は、応募者が提示する提案価格が、市が設定した本事業に係る対価以下であることの確認を行う。

この条件を満たさない提案価格を提示した応募者は失格とする。なお、本事業に係る対価における最低制限価格の設定は行わない。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して応募希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該応募者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、市は、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該応募者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

イ 加点審査

審査委員会は、応募者によるプレゼンテーションとヒアリングを実施した上で、別紙に示す審査項目表（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準を満たしており、具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行い、「技術点」を算出する。

3 提案内容の位置付

P F I 事業では、審査時点では設計が完了していないため、特定事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、提案内容は本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、複数の応募者間で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、当該応募者を失格とすることがある。

(1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準を満たしており、具体的かつ優れた提案が行われている内容に対して得点が付与される加算点評価を行う。

原則として、優先交渉権者の提案内容が特定事業契約で定める業務水準となり、優先交渉権者は提案内容に拘束されるが、市は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部又は全部を特定事業契約で定める業務水準とはしないと決定することができ、優先交渉権者はかかる市の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 審査委員会の意見の扱い

審査委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。

この場合、特定事業契約の締結の段階で、審査委員会が提示した意見を踏まえ、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

4 提案評価に関する基本的な考え方

(1) 基礎審査による要求水準の達成確認

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に様式集の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約しなければならない。

(2) 提案価格及び事業提案書の審査

ア 評価方法

提案価格及び提案書の審査は、審査委員会において、提案価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、「価格点」100点、「技術点」200点の計300点満点とする。

「総合評価点」が同点の提案が2つ以上あった場合は、「技術点」の上位の提案を最優秀提案として選定する。それでも最優秀提案が決定しない場合は、審査委員の投票により最優秀提案を決定する。

イ 提案価格に基づく審査（「価格点」の算出）

本事業に係る「価格点」の算出は、応募者の本事業に係る対価を用いて得点化することとし、100点満点として、次の式のとおり算定する。

なお、得点は少数点第2位を四捨五入して求める。

■「価格点」の算定式

$$\text{「価格点」} = 100 \times (\text{提案上限額} - \text{提案価格}) / (\text{提案上限額} - \text{提案上限額} \times 0.6)$$

$$\text{※提案価格} = \text{市営住宅整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} + \text{維持管理業務費}$$

※価格点が100点を超えることはない。

ウ 加点審査

審査委員会は、別紙に示す審査項目（審査項目、審査の視点、配点）に基づき、提案内容において要求水準を満たしており、具体的かつ優れた提案がなされている

内容について審査を行う。

なお、審査項目の「審査の視点」は例であり、これ以外の提案がなされ、審査委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、関連する審査項目又は「その他事業者による業務の提案」の評価対象とする。

審査は原則として、文章や表における記載内容を中心に行う。提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項間における整合性等の確認に用いる。

各審査項目の小項目の得点は、審査委員が審査項目の細目ごとに、当該提案内容について、以下の4つの評価ランクに応じた評価点を採点する。

得点は少数点第2位を四捨五入して求め、審査項目ごとに採点した評価点を合計し、「技術点」を算出する。

■採点方法

評価ランク	評価内容	採点基準
A	具体的で優れた提案がある	配点×1.00
B	具体的で良い提案がある	配点×0.75
C	具体的な提案がある	配点×0.50
D	要求水準は満たしているが、具体的な提案がない	配点×0.25

■「技術点」の算定式

「技術点」＝ Σ （各項目の配点×評価ランクに応じた採点基準）
--

別紙に示す技術評価に基づく審査項目は、全ての応募者が提案すべき必須項目とし、1項目でも提案がない応募者は失格とする。

また、技術点が75点未満の場合も失格とする。

第4 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会による選定結果の答申を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

別紙 審査項目一覧表

■評価項目と配点

評 価 項 目		配 点
ア 事業実施体制及び地域社会への配慮等	a 事業の実施体制	3 3
	b リスク管理計画	
	c 地域社会への貢献度	
イ 本団地の施設計画	a 全体計画	8 8
	b 住棟・住戸計画	
	c ユニバーサルデザインへの配慮	
	d 安全・防犯・防災への配慮	
	e 環境負荷の低減	
	f 維持管理のしやすさへの配慮	
ウ 施工計画	a 工区区分、工期設定、施工体制等	1 6
	b 周辺環境への配慮	
エ 入居者移転支援業務の実施計画	a 円滑な入居者移転への配慮	1 6
オ 維持管理計画	a 実施計画	2 2
	b 維持管理計画	
カ その他	a その他独自の提案	2 5
合 計		2 0 0

■各審査項目の審査の視点と配点及び関連様式

No.	審査項目	審査の視点	配点	計	関連様式
1 事業実施体制及び地域社会への配慮等					
1-1	事業の実施体制	① 代表企業や他の構成企業等の役割の明確化 ② 事業者の自己モニタリング体制の確保と、市のモニタリングに適切に対応できる体制の整備 ③ 業務に必要な費用が工区、年度毎に適切に計上されており、収支計画が適切に把握できる体制	4	33	様式5-1
1-2	リスク管理計画	① 想定されるリスクが十分に検討され、リスクの発生を未然に防止できる実施体制の確保 ② 企業間の調整方法の明確化	4		様式5-1
1-3	地域社会への貢献度	① 構成企業および一次協力企業における市内事業者の発注金額の割合など地域社会への貢献	25		様式5-2
2 施設計画					
2-1	全体計画	① 入居者同士や近隣のコミュニティの形成に有効な住棟や共用空間の配置及び施設整備等の提案 ② 周辺住環境へ総合的な対策により配慮するとともに、地域の景観に配慮した配置およびデザインの提案 ③ 公共交通車両の駐車や交通弱者に負担の少ない公共交通の乗降・待合に配慮した提案	30	88	様式5-3
2-2	住棟・住戸計画	① 将来的な入居者構成、生活様式の変化への対応など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応できる提案 ② 採光、通風、騒音、振動等に配慮した提案 ③ 利便性に配慮した附帯施設の配置	20		様式5-4
2-3	ユニバーサルデザインへの配慮	① 高齢者、障がい者、子育て世代等だれもが安心して暮らせる住宅及び住環境に配慮した提案 ② 見守り機能や転倒防止など安全・安心に配慮した提案	6		様式5-5
2-4	安全・防犯・防災への配慮	① 車両の出入口の安全確保や歩車動線の分離など入居者の安全に配慮した提案 ② 災害時の活動で敷地内通路や通路が容易に行えることに配慮した提案 ③ 視認性・照度の確保等、防犯性の向上に配慮した提案	6		様式5-6
2-5	環境負荷の低減	① 省エネルギー対策、環境負荷の軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮した提案 ② ZEH-M Oriented 基準以上の整備による環境負荷の軽減と入居者の居住環境の向上	6		様式5-7
2-6	維持管理のしやすさへの配慮	① 汎用性や耐久性の高い構造・部材を使用し、長寿命化に配慮した提案 ② 駐車場の排水性や植栽の手入れ等の外構の維持管理に配慮した提案 ③ 退去時の修繕、将来の設備更新、点検などメンテナンスのしやすさや維持管理コスト縮減に配慮した提案	20		様式5-8

No.	審査項目	審査の視点	配点	計	関連様式
3 施工計画					
3-1	工 区 区 分、工期 設定、施 工体制等	① 市の想定する事業スケジュールに適合し、効率的で無理のない工事計画の提案 ② 工事中の建替エリアの入居者の安全確保の提案 ③ 施工中の市へ適切な情報共有と施工監理体制等の品質保持の提案	10	16	様式 5-9
3-2	周 辺 環 境 への配慮	① 工事中における周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑える提案 ② 工事中の周辺交通への影響の抑制に対する提案	6		様式 5-9
4 入居者移転支援業務の実施計画					
4-1	円 滑 な 入 居 者 移 転 への配慮	① 移転説明会や移転先の決定など、円滑な移転を実現する業務の提案 ② 引っ越しの支援や手続き等における高齢者・障がい者・子育て世代等に配慮した提案 ③ 移転対象入居者からの相談や要望等へのきめ細かな対応に関する提案 ④ その他、移転による入居者及び市の負担を軽減する方策	16	16	様式 5-10
5 維持管理計画					
5-1	実施計画	① 居住者に配慮した計画・作業内容等 ② 創意工夫及びノウハウを活かした質の高いサービスの提供 ③ 災害の発生を想定した危機管理体制や対応等	6	22	様式 5-11
5-2	維 持 管 理 計画	① 建築物及び建築設備並びに附帯施設等の保守管理計画	6		様式 5-11
5-3	修繕対応	① 入居者からの修繕等に係る依頼へ迅速に対応する体制	10		様式 5-11
6 その他事業者による業務の提案					
6-1	そ の 他 独 自 の 提 案、特に アピール したいポ イント	① いずれの評価項目にも含まれない内容で、入居者の快適な生活環境の実現や独自施策の実現に寄与するような独創的な提案。 ※ サービスの向上が図れるもの。ただし、公営住宅という性質から必要以上に華美、過大な設備等の導入は評価できない。 ② 1～5までの提案のうち、特にアピールしたいポイント	25	25	様式 5-12